

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/087/2006/V-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt Hr. Schmidt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt	öffentlich	14.03.2006				
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	24.02.2006				
Stadtrat	öffentlich	29.03.2006				

Mitzeichnung:

Dienststelle (Org.-Dezimale)									
Datum									
Unterschrift (Kurzzeichen)									

Titel:

Beschluss über d. B-Plan Nr. 153 Kleingartenanlage "Lindenbreite" in Dessau-Alten
in der Fassung vom 22.11.2005 als Satzung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Dessau beschließt auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) i. V. mit § 233 Baugesetzbuch den Bebauungsplan Nr. 153 Kleingartenanlage "Lindenbreite", bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und den textlichen Festsetzungen, Teil B in der Fassung vom 22.11.2005 als Satzung. Die ihm beigefügte Begründung in der Fassung vom 22.11.2005 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den beschlossenen Bebauungsplan auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen. Die Satzung ist dann der Kommunalaufsicht und der Baugenehmigungsbehörde mitzuteilen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom
-------------------------	---

	23. September 2004 (BGBl. 2414), geänd. durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes v. 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
Stellvertreter

Semper
Stellvertreter

Anlage 1:

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 153 Kleingartenanlage „Lindenbreite“ und der dazugehörigen Begründung vom 22.11.2005 dient der Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage.

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 01.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Kleingartenanlage „Lindenbreite“ in Dessau Alten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach §§ 2, 9 ff, i.V. mit § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Planungserfordernis ergibt sich u.a. aus dem Umstand, dass innerhalb der Kleingartenanlage Kleingartenpachtverträge über Grundstücke bestehen, die nicht der Kommune gehören. Erst die Sicherung solcher Kleingartenanlagen durch die verbindliche Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 3 BKleingG kann einen dauerhaften Status der Kleingärten als stadtbildprägende und stadtökologisch wichtige Grünflächen mit kleingärtnerischer Nutzung garantieren.

Die derzeit 76 Gärten zählende und ca. 4 ha große Kleingartenanlage "Lindenbreite" im Stadtteil Dessau-Alten liegt gänzlich auf privatem Grund und Boden. Die räumliche Eingliederung der Kleingartenanlage ins Gesamtgefüge der Stadt und des Stadtteils zeigt, dass die Anlage „Lindenbreite“ innenstadtnah an einem gut erschlossenen System aus Straße und ÖPNV liegt. Dies lässt die Kleingartenanlage, wie im Planverfahren deutlich wurde, auch für rentablere Nutzungen attraktiv erscheinen.

Mit der Bauleitplanung zum B – Plan Nr. 153 „Kleingartenanlage Lindenbreite“ sind folgende Ziele verbunden:

1. Der Erhalt der Kleingartenanlage ist Bestandteil einer wichtigen Planungsleitlinie der Stadt Dessau, den Schutz und die Entwicklung des Kleingartenwesens betreffend. In erster Linie erfüllt die Stadt Dessau dadurch die Pflicht, Kleingärten als Ersatz für fehlende Hausgärten zu sichern und dauerhaft bereit zu stellen. Diese Aufgabe ist zudem von großer gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung. So stellen die Gärten der Kleingartenanlage ein wichtiges Stück Lebensqualität dar, wo Möglichkeiten des Arbeitens, des Erholens, des Erntens von Obst und Gemüse und des gemeinschaftlichen Zusammenseins bestehen.
2. Die Kleingartenanlage Lindenbreite zählt zu den Stadtgliederungselementen, die durch ihre Grünflächen wichtige Bestandteile innerhalb dichter Bebauungen darstellen und im Zusammenhang mit anderen Grünflächen positiv auf das Stadtklima und die lufthygienische Situation wirken. Nicht zuletzt bietet sie dadurch den Kleingärtnern und der Allgemeinheit zahlreiche Möglichkeiten der Entspannung und entfaltet dadurch auch ihre Wohlfahrtswirkung. Daher soll es eine Aufgabe der Bebauungsplanung sein, die Kleingartenanlage langfristig zu sichern und zu entwickeln.
3. Die Kleingartenanlage „Lindenbreite“ steht im Zusammenhang mit anderen großen Kleingartenanlagen und ist unter stadtökologischen Gesichtspunkten dadurch besonders wirksam. Solche räumlichen Funktionseinheiten sind besonders schutzbedürftig. Die hohe Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage bezieht sich auf ihre im Verbund besonders wirksam werdende Funktion als strukturierendes, stadtbildprägendes und klimatisch / lufthygienisch wirksames Freiraumelement.
4. Ein uneingeschränkter Schutz der Kleingartenanlage ist jedoch nicht das einzige Ziel der Bebauungsplanung, sondern die Entwicklung der Anlage ist von gleich großer Bedeutung. Von dieser Zielstellung ausgehend sieht §6 HS 1 BKleingG vor, dass Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten nur auf unbestimmte Zeit geschlossen

werden können. Für die unbestimmte Geltungsdauer des Bebauungsplanes wird damit gleichzeitig auch kleingartenrechtlich der Bestand von Verträgen sichergestellt und eine Entwicklungsgrundlage geschaffen. Diese Bestimmung trägt auch den städtebaulichen Funktionen der Kleingartenanlage und den Belangen der Kleingärtner Rechnung. Die Kleingartenanlage Lindenbreite mit ihrem Wegenetz und den gemeinschaftlichen Einrichtungen bedarf unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre Funktionen erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Die ist bei Kleingartenanlagen, gesichert durch die Bauleitplanung, naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen.

5. So soll die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage auch einen größeren Einfluss auf die Stadtgliederung, das Siedlungsbild und das Mikroklima ausüben und dadurch die stadtökologischen Funktionen stärken. Ein weiteres Ziel besteht deshalb in der Verbesserung der Qualität der Kleingartenanlage durch die Förderung bestimmter gemeinschaftlicher Strukturen (Spielplatz, Wege).
6. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass mittels der Bebauungsplanung für die Kleingartenanlage Lindenbreite eine wichtige städtebauliche, soziale und ökologische Aufgabe der Stadt Dessau erfüllt wird. So sind die Gärten der Anlage wichtige Wohnfolgeeinrichtungen im gartenlosen Wohnungsbau. Sie bieten dadurch einen langfristig nutzbaren Ersatz für fehlende Hausgärten, sind Rückzugsraum von der Hektik und dem Trubel des Alltags und bieten dem einzelnen Gärtner und seinen Gästen ein hohes Maß an gesellschaftlicher Integration.

Infolge dessen ist es vorgesehen, die Flächen der Kleingartenanlage Lindenbreite im Bebauungsplan Nr. 153 mehrheitlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB festzusetzen.

Durch die beabsichtigte Festsetzung der Kleingärten der Anlage „Lindenbreite“ in einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gelten die Kleingartenpachtverträge auch auf solchen Grundstücken, die nicht der Gemeinde gehören, als auf unbestimmte Dauer verlängert. Kleingärten, die auf in kommunalem Eigentum befindlichen Flächen betrieben werden, sind aufgrund § 20a Nr. 2 BKleingG auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen als "fiktive" Dauerkleingärten zu behandeln. Daraus erwachsen entsprechende Rechte und Pflichten insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten der Kündigung sowie hinsichtlich der Stellung von Ersatzflächen bei Fortfall von Kleingärten oder Teilen davon. Im Gegensatz dazu bestehen bei Kleingärten, deren Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, andersartige rechtliche Bedingungen. Insbesondere besteht ein nur erheblich eingeschränkter Kündigungsschutz.

Denn im Vergleich zu jenen Kleingärten, die auf gemeindeeigenen Flächen betrieben werden, unterliegen andere Grundeigentümer nicht der Verpflichtung, Kleingartenflächen bereitzustellen.

Die für diese Beschlussfassung durchgeführten Verfahrensschritte von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange über die Offenlage bis hin zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange haben gezeigt, dass die Planung geeignet und erforderlich ist, die o.a. Ziele umzusetzen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist erforderlich, um ihn auszufertigen und öffentlich bekannt machen zu können. Der Bebauungsplan ist danach in Kraft getreten. Er gewährleistet dann die Rechtssicherheit und eine langfristige Entwicklungsperspektive für die Kleingärtner.

Anlage 2:

- A) Bebauungsplan Nr. 153 Kleingartenanlage "Lindenbreite" in Dessau - Alten i.d.F. vom 22.11.2005 (als externes Dokument)
- B) Begründung zum Bebauungsplan (als externes Dokument)